

История горизонтальной собственности (право Древнего мира и Средних веков)

Солтаханова Алиса Руслановна

Аспирант

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: alisa495@list.ru

Право Древнего мира

Институт собственности на часть дома имеет долгую историю своего становления [3, с. 1-12]. Вероятно, что его зачатки возникли за несколько тысячелетий до нашей эры в праве Древнего Востока [5, с. 363-364].

Есть документальное подтверждение тому, что право Вавилонии признавало собственность на часть дома [6, с. 3].

Горизонтальная собственность, вероятно, признавалась и в праве Древней Греции и Египта [5, с. 363-364].

Большинство исследователей сходятся во мнении, что римскому праву был неизвестен институт собственности на часть дома.

Другая группа исследователей утверждает, что институт собственности на часть дома существовал в римском праве [4, с. 17; 1, с. 230].

Право Средних Веков

Институт собственности на этажи и помещения получил широкое распространение в Европе в эпоху Позднего Средневековья.

Концепция горизонтальной собственности была воспринята в Германии (Stockwerkseigentum) Франции, Италии, Южных Нидерландах и Швейцарии. Отказ от классического принципа «Superficies solo cedit» и допущение собственности на этажи и помещения в эпоху Позднего Средневековья было обусловлено, главным образом, социально-экономическими причинами [7, с. 17].

Уже в 12 в. н.э. в Германии признавалась собственность на часть дома [8, с. 41].

Институт собственности на часть дома получил распространение в 16 в. также во Франции (Гренобль, Ренн, Лион, Орлеан) [7, с. 18-19].

В Средние века концепция горизонтальной собственности была воспринята в Итальянских городах и регионах, особенно в Милане, Генуи и Сардинии, и в кантонах и городах Швейцарии (Фрибур, Аргау, Невшатель, Вале, Цуг). Средневековый статут Брюсселя, датированный 1657 г., Кутюмы Антверпена и Ипра, ордонансы Гента и Лувена также содержат предписания, касающиеся многоквартирных домов [7, с. 19].

Конструкция собственности на часть дома в праве Средних веков имела много недостатков.

В отсутствие четкого законодательного регулирования отношений соседей по поводу эксплуатации принадлежащих им строений возникало множество споров, что позволило современникам называть эти строения "домами ссоры" [2, с. 17] (Streithäuser, Houses of Dispute).

Источники и литература

- 1) Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве. Часть вторая // Вестник гражданского права. 2010. № 1. 181-241.
- 2) Трубачев Е.О. Нежилые помещения как объекты недвижимости: гражданско-правовой аспект: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Томск, 2009.
- 3) Bärmann, J., Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar (Munich, C.H. Beck, 1958).
- 4) Natelson, R.G., 'Comments on the historiography of condominium: The myth of Roman origin', Oklahoma City University LR (1987), стр. 17-58.
- 5) Pappulias, D., 'Zur Geschichte der Superficies und des Stockwerkseigentum', Zeitschrift der Savigny-Stiftung (Romanistische Abteilung) (1906), стр. 363-364.
- 6) Van der Merwe, C.G., 'Apartment ownership' in Drobnig, U., and Zweigert, K. (eds), International Encyclopedia of Comparative Law Vol VI Property and trust (Tübingen, JCB Mohr, 1994).
- 7) Van der Merwe, C.G., 'European condominium law' (Cambridge University Press, 2015).
- 8) Von Gierke, O., Deutsches Privatrecht vol 2 (Leipzig, Duncker & Humblot, 1905).